



אברהים דויירי, ארכיטקט - בונה ערים, אדריכל נוף
Ibrahim B. Dweiry - Arc., Town Planner, Landscape Arc.

תאריך: 06.11.2014
עבודה מס' 673

**נספח גופי סביבתי : תכנית מס' ג/ 20568 - מערבית נחף
(עפ"י תמ"א 35 סעיף 11)**

מבוא

מטרת התכנית הרחבת אזור המגורים בישוב נחף לשרת את אוכלוסיית הישוב . מספר התושבים היום כ- 11000 נפשות. יישוב נחף נמצא במצוקת זיור , לרבות זוגות צעירים אשר עולה בדעתם להתגורר בכרמיאל הקרובה מהישוב .

נתוני רקע

יישוב נחף נמצא בגליל צפונית לדרך מס' 85, צפונית לכרמיאל. מספר תושביה כ- 11000 נפשות.

שטח התכנית / מיקום : כ- 306.129 דונם מערבית ליישוב נחף.

תוספת יח"ד : כ- 857 יח"ד מתוכם 136 יח"ד קטנות ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר האמורות לשרת כ - 2884 נפשות.

שימוש קיים : גידול חקלאי בעל, השטח ברובו נטוע זיתים זן סורי, גידול בעל ושטחי בתה ללא גיצול .

קרקע : מסלע גיר רך מכוסה בשכבת קרקע סחף.

גישה : השטח מתחבר לדרךים הקיימים ביישוב ובעיקר לדרך מאושרת מצפון הישוב מס' 1 המחוברת לדרך אזורית מס' 854.

הודעה על אישור תכנית מס' 20568
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

משרד הסגים מחוז נפתלי
חוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1965
201568
אישור תכנית מס' _____
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
ביום 25/9/14
מנהל מינהל התכנון
אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

יחס לתכניות

תמ"א 35 מרקמים : השטח נופל במרקם עירון .

הנחיות סביבתיות : קטע קטן מצפון מערב מוגדר כשטח עם רגישות סביבתית .

תמ"מ 9/2 יעוד קרקע : חקלאי נוף כפרי פתוח.

הנחיות סביבתיות : - ממזרח : שטח ללא הגבלות סביבתיות ושטח לפיתוח מותנה .
- ממערב : שטח מוגן מפיתוח . רצועה מקיפה את גבעת זקיף .

תכניות מקומיות : השטח צמוד דופן לתכניות מספר : ג/ 999 , ג/ 6775 , ג/ 9494 , ג/ 10493 , ג/ 11243 , ג/ 15971 .

עתיקות :

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3129/0 " נחף " ל"פ : 1091 עמ" 1360 מיום : 18.05.1964 הינו/נמ אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכות שברין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

- השטח מהווה המשכיות לאזור מגורים של הישוב הנמצא בשטח מישורי בחלקו נטוע בעצי זית, קיים בתוכו מבני מגורים ברובם בני 2 קומות. מערבית לשטח נמצאת גבעת זקיף בעלת צורה ייחודית ומוכרזת כאזור עתיקות מס' 3095/ס עם תופעת טבע ייחודית.

אקולוגיה :

התכנית שומרת במידת האפשר על רציפות אזורים פתוחים/ציבוריים ע"מ לשמור על האיזון הטבעי לבע"ח ובע"כ ומאפשרת ריבוי טבעי, תנועה חופשית בתחום התכנית והקשר עם הסביבה.

דרכים :

- דרכים בתכנית יעוצבו בעצי רחוב, המדרכות ירוצפו באספלט בשילוב עם אבן משתלבת בגוון ידידות לסביבה.
- דרכים משולבות יתוכננו עם מסלולים להולכי רגל ואופניים, ערוגות צמיחה יבוצעו מאספלט בהשתלבות אבן משתלבת בצבע ידידותי לסביבה.
- הנ"ל יתוכננו ויבוצעו עליווי אדריכל נוף.
- יש לשמור על תחזוקה שוטפת של הרשות המקומית אשר תכלול שילוט ותמרורים ע"פ חוק.

אתר ביקור :

גבעת זקיף תופעה ייחודית גובלת התכנית נחשבת לאתר ביקור חשוב ובעל ערך היסטורי צורתו וגובהו מרשימים, התכנית שומרת על התחברויות עם מסלולי טיול הצרות והמשופעים המגיעים לפסגה. הפסגה מהווה מוקד תצפית לסביבה הקרובה והרחוקה ומשקיפה על עיר כרמיאל והישובים בסביבה.

השפעת מימוש התוכנית :

כאמור השטח בחלקו נטוע בעצי זית זן סורי , עץ שניתן להעתקה לפי הצורך . בחלקו השני שטח בתה ללא כל שימוש . שימושי קרקע בתכנית כוללים שטחים פתוחים ושטחים פתוחים משולבים עם שבצ"ם ודרכים . המאפשרים העתקת העצים הבוגרים לשטחים הללו בחיאום ובהנחיית פקיד היערות עפ"י חוק.

שצ"פ מקיף התכנית ממערב יעוצב בצמיחה מקומית מתאימה אשר תשמש כחלק ממעטפת עיצובית סביבתית ואזור היץ בין שטח התכנית לבין אזורי העתיקות בגבעת זקיף.

השתלבות הפיתוח המוצעים בסביבה :

עפ"י רוב, המבנים המוצעים הינם לשימוש מגורים בגובה עד 10.0 מ' גובה למעט מבנה מסחר ומבנים ציבוריים גובהם לא יעלה על 17.0 מ'.

השצ"פ בתכנית לרבות השצ"פ מדרום יכלל למנוע צפייה לפיתוח בתוך התכנית . שצ"פ יתוכננו ע"י אדריכל נוף המאפשרים גם נצפות לסביבה לרבות לכיוון הנופים הרחוקים ע"י תכנון חלונות נוף שונים .

חלופות תכנוניות :

הוכנו מספר חלופות תכנוניות אשר קבלו התייחסויות שונות, התכנית המוצעת הינה החלופה התכנונית הנבחרת אשר התייחסה באופן ענייני לנושאים החיוביים בחלופות השונות, עונה על צרכי האוכלוסייה ושומרת על האופי הנופי הסביבתי במידת האפשר.

הוראות לתוכנית :

- בהוראות התכנית נלקחו בחשבון אמצעים למזעור הפגיעה באיכויות נופיות סביבתיות ע"י מגיעת ביצוע חפירות מוגזמות ולצמד לפני קרקע טבעית .
- בשטח מדרוני מומלץ שהבניה תהיה מדורגת עם שמירת איזון כמות החפירה והמילוי.
- באזור מגורים מיוחד תאי שטח מס' 150, 151, 152, 153, 154 גובה המבנים באזור זה יותאם לתווי הקרקע הטבעית. לא ייבנה יותר משתי קומות מעל לקרקע הטבעית (ראה חתך אופייני ג/ג).
- מומלץ שגדרות הפיתוח יהיו נמוכים במידת האפשר, יחופו באבן מקומית עם שילוב צמחייה מתאימה.
- העתקת עצים בוגרים תהיה בהתאם להנחיות פקיד היערות עפ"י חוק .
- הצמחייה המתוכננת בשטחים הפתוחים תהיה צמחייה מקומית במידת האפשר ע"מ לשמור על הגוף ועל האופי הסביבתי הסכנוניים במים ובטיפולים .
- חזות הבניה /חומרים / צבע יהיו באופי כפרי עם גוון ידידותי לסביבה .
- פיתוח השטח.
- עבודות עפר.
- שיקום נופי לאחר הנחת תשתיות.
- ניקוז פילוס/יישור השטח ושימור מי נגר עילי.
- אשפה.
- עודפי חפירה ופסולת בניין.
- סעיפים הנ"ל ראה הוראות התוכנית.

מצ"ב תכנית נופית אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

בכבוד רב
דו"רי אברהם - אדריכל נוף

דו"רי אברהם
אדריכל נוף
Dweiry
Landscape An
כל 571.337